



REGIONE CAMPANIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

= 14 =

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

rispettivamente "1/1;" "10;" "1/2"; "5".

= Rigo E = Alla colonna 9 si inserisce "1/1"

AVVERTENZE = Lettera c = Il testo è rettificato come segue:

La fabbricazione in aderenza è ammessa su due lati nelle zone A e B, su un sol lato nella zona C; è vietata nelle restanti zone".

DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI FILI STRADALI :

Il testo è modificato come segue:

"Nelle zone C debbono essere rispettate le norme dell'art.9 N°3 del D.M. 2/4/68 N°1444.

"Nelle zone D ed E devono essere rispettate le distanze minime a protezione del nastro stradale prescritte dal D.M. 1/4/68 N°1404."

IL CAPO DEL SERVIZIO PROGETTI STUDI
(Arch. H.)



Il Capo della Sezione Urbanistica Regionale
(Arch. Ing. Cristoforo Giaccarelli)



REGIONE CAMPANIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N.**211/bis**..... in data**2/10/74**.....

COMUNE DI OTTATI = Provincia di Salerno =

OGGETTO: L.U. 17/8/42 N°1150, modificata ed integrata con legge 6/8/67 N°765, e con L.19/11/68 N°1187.
Decreti interministeriali 1/4/68 N°1404 e 2/4/68 N°1444 =

Regolamento edilizio con allegato Programma di fabbricazione adottato con deliberazione del Consiglio Comunale N°20 in data 30/7/71.

RELATORI: Lanza - Piombo =

o o o

La Sezione Urbanistica Regionale, ai sensi dell'art.36 della L.U. vigente, esaminati gli atti e gli elaborati avuti in esame, Uditi i Relatori, letto il parere del Consiglio di Stato, Sez.2°, N°120/69 emesso nella adunanza dell'11/3/69.

PREMESSO :

- che il Comune di Ottati, con deliberazione consiliare N°15 in data 18/3/70 adottata il regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione;
- che il Provveditorato alle OO.PP. di Napoli con nota del 19/4/71 N°3253/SUR invitava il Comune a modificare gli elaborati relativi al predetto R.E. e P. di F. in conformità delle indicazioni riportate nel parere N°211 in data 13/4/71 della Sezione Urbanistica Regionale;
- che la Sezione Urbanistica Regionale col citato parere N°211 del 13/4/71 riteneva che il R.E. con annesso P. di F. adottato dovesse essere modificato ed integrato in base alle seguenti considerazioni:
- che i grafici presentati non consentono una precisa individuazione alle aree a diversa destinazione;



= 2 =

REGIONE CAMPANIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

- che la suddivisione in zone omogenee non è conforme al D.M. 2/4/68 N°1444, specie per la zona classificata D;
 - che, anche se non precisato, le previsioni demografiche sono riferite a 50 anni, il che è sicuramente al di là delle concrete e ragionevoli possibilità di extrapolazione oggi ritenute ammissibili;
 - che il proporzionamento globale del P. di F., in mancanza di qualsiasi indicazione relativa a:
 - consistenza o andamento della demografia -
 - consistenza edilizia -
 - affollamento -
 - previsione di incremento a 10 anni -
 - - analisi del fabbisogno edilizio -
- non può essere equamente valutato;
- che, in ogni caso, le aree destinate alla edificazione residenziale appaiono eccessivamente estese in rapporto all'attuale consistenza urbana, applicando, infatti, la prevista densità fondiaria alle aree delle zone A-B e C individuate nei grafici, risulta la possibilità di edificare un numero di nuovi vani di gran lunga superiore al presumibile fabbisogno edilizio nel decennio;
 - che manca qualsiasi dimostrazione che ad ogni abitante insediato o da insediare corrisponda una dotazione di spazi di uso pubblico non inferiore alla quantità minima fissata nel D.M. 2/4/68 N°1444;
 - che la normativa proposta è formulata in termini eccessivamente elastici e, in ogni caso, tali da consentire ambiguità interpretative;
 - che le tipologie edilizie realizzabili sulla base dei valori o degli indici indicati in normativa sono eccessivamente dense od alte, o, in ogni caso, incompatibili con il carattere o la dimensione dell'aggregato urbano esistente;



REGIONE CAMPANIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

- che le motivazioni addotte in relazione, a sostegno della prevista direttrice di espansione urbana (impossibilità di reperire altrove aree con orografia meno accidentale, pag.4) non trovano conforto negli elementi ricavabili dai grafici esibiti;
- che il testo del Regolamento edilizio deve essere accuratamente riveduto o integrato, per tener conto dei rilievi formulati circa le previsioni del programma di fabbricazione;
- che inoltre devono essere esplicitamente richiamate nel testo le prescrizioni dei decreti interministeriali N°1404 del 1/4/68 e N°1444 del 2/4/68 con la clausola che esse si intendono formare parte integrante del Regolamento;
- che gli atti adottati con la deliberazione N°20 del 30/7/71 consistono nei seguenti elaborati:
 - 1 - Relazione tecnica
 - 2 - Corografia generale - scala 1/25.000
 - 3 - Piano di fabbricazione - scala 1/1000
 - 4 - Tabella dei tipi edilizi
 - 5 - Regolamento Comunale
- che dalla Relazione si ricavano i seguenti dati statistici:
- abitanti residenti al 1969 nel centro urbano 1522
- superficie territoriale dei nuclei urbani mq. 120.440
- " " dell'area agricola e forestale mq. 53.079.560
- vani esistenti alla data di adozione del P. di F. 1071
- indice di affollamento ab/vano 1,41
- che il P. di F. è stato dimensionato per soddisfare l'esistenza di un incremento demografico del 2% annuo per 10 anni.

Il fabbisogno di nuovi vani è stato così esposto:

- per incremento demografico naturale 214 vani
- per riduzione dell'indice di affollamento 440 " 451

a riportare

654 "



REGIONE CAMPANIA

= 4 =

Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

	riporto	654	vani
- per sostituzione vani malsani		600	" 400
- per sviluppo artigianale		100	" 300
- per sviluppo turistico		200	" 170
	totale	1554	"

- che le zone di espansione, tenuto conto che il territorio comunale a monte e a valle dello abitato è fortemente scosceso e accidentato, sono state reperite nella parte verso Castelcivita;

- che il piano è stato modificato tenendo sostanzialmente conto delle indicazioni riportate nel parere 13/4/71 N°211 della S.U.R. e cioè riducendo sensibilmente l'ampiezza della zona B residenziale e delle zone C di espansione;

- che nel reperimento delle aree destinate a servizi pubblici ed attività collettive nel vecchio centro urbano e nella zona B residenziale si è tenuto presente che già esistono l'edificio per scuole elementari e per l'Ufficio PP.TT. e che sono state già scelte le aree per la scuola media e quella per l'edificio comunale;

- che sempre per le zone A e B data l'impossibilità di reperire la superficie destinata a verde attrezzato nell'ambito delle zone stesse si è scelta una superficie limitrofa di ampiezza adeguata;

- che sono state previste per le zone di espansione C densità territoriali varianti da 1,2 mc/mq a 2 mc/mq e densità fondiari varianti da 2,5 a 5 mc/mq;

CONSIDERATO :

- che i criteri urbanistici esposti nella relazione appaiono compatibili con le indicazioni riportate nel parere della Sezione Urbanistica Regionale già richiamato e peraltro possono ritenersi accettabili, risultando tradotti correttamente in valori quantitativi;



= 5 =

REGIONE CAMPANIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

- che le aree destinate a spazi pubblici ed attrezzature collettive soddisfano sostanzialmente gli standards di cui al D.M. N°1444 del 2/4/68;

- che non si hanno sostanziali obiezioni da sollevare nei confronti dell'azzoneamento e del disegno urbanistico risultante dalla tav.3 mentre circa l'utilizzazione delle aree si ravvisa necessario prescrivere le seguenti modifiche:

1 = al fine di salvaguardare il carattere della struttura urbanistica e del tessuto edilizio formanti il nucleo urbano tradizionale, e occorre che le aree libere ricadenti nella zona A siano mantenute inedificate e che per gli edifici ivi compresi siano consentite operazioni di risanamento e trasformazione conservando i caratteri strutturali e decorativi dei fabbricati e nei limiti della consistenza volumetrica preesistente, la quale, esclusivamente nel caso in cui occorra migliorare la funzionalità interna delle abitazioni e la dotazione dei servizi, potrà essere aumentata nella misura del 10%, senza superare comunque mc.50 per alloggio;

2 = le zone B in contrada Palazzo, contornate con segno rosso, vanno assimilate a zona C di espansione, in quanto non aderenti per definizione di zone omogenea a quelle richiamate nel D.M. 1444 tenuto conto della estensione con assenza di edificazione;

3 = in riferimento alle caratteristiche del nucleo originario dell'abitato e per motivi di omogeneità ambientale, si ritiene che l'indice di fabbricabilità fondiario della zona B debba essere ridotto a 3 mc/mq con altezza massima di m.10.60;

4 = dato che le zone classificate Ci, Cs, Ce, Ct (quest'ultima non individuata in planimetria) presentano caratteristiche posizionali pressochè analoghe o comunque lievemente differenti rispetto al nucleo centrale sia per giacitura come per articolazione, per evitare in alcune zone un ingiustificato maggiore addensamento e in



+
= 6 =

REGIONE CAMPANIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

generale, anche per ovvi motivi equitativi appare opportuno uniformare i rispettivi standards edilizi e quindi adottare per tutte le zone C l'indice fondiario di 2,5 mc/mq (conseguentemente l'indice territoriale della Zona C viene rettificato in 1,8 mc/mq) e unificare a m.10.60 l'altezza massima di edificazione con numero massimo di piani eguale a 3 ed a mq.400 la superficie minima del lotto edificabile;

5) nelle zone di tipo C, è fissato l'obbligo della lottizzazione convenzionata ogni qualvolta ci si troverà in presenza dei previsti ^{casi} dalla legge N°765;

6) si ritiene opportuno unificare le zone Dg e Di in un'unica zona D con le caratteristiche previste per le zone De;

- che al Regolamento Edilizio ed alla Tabella dei Tipi edilizi occorre apportare alcune modifiche e integrazioni per assicurare la più esatta applicazione delle norme della legge urbanistica vigente e dei D.M. 1/4/68 N°1404 e 2/4/68 N°1444, nonché in conseguenza delle modifiche che si introducono in base alle considerazioni sopra riportate;

E' DEL PARERE

- che il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione adottato dal Comune di Ottati (Prov.Salerno) giusta delibera consiliare N°20 in data 30/7/71 sia meritevole di approvazione con le seguenti modifiche:

A) le zone B in contrada Palazzo, contornate con segno rosso nella planimetria in scala 1:1000 sono assimilate a zone C di espansione.

B) nella medesima planimetria si intendono unificate nell'unica



REGIONE CAMPANIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

zona C le zone Ci, Cs, Ce, Ct e nell'unica zona D le zone De e Di;

C = Il testo del Regolamento edilizio è modificato e integrato come segue:

ART.5 = Al termine dell'articolo si aggiungono i commi seguenti:
"La Commissione edilizia, nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta licenza di costruzione, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se ricorrano o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art.28 della L.U. vigente, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame e di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente.

"In caso negativo nel parere sarà inclusa la dizione "Non ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art.28 della legge urbanistica vigente".

"In caso positivo sarà invece inclusa la dizione "Ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art.28 della L.U.vigente" e sarà espresso, quindi, parere contrario al rilascio di singole licenze edilizie".

ART.12 = Dopo il 2° comma si aggiunge il seguente comma:

"Il rilascio della licenza per nuove costruzioni, da realizzarsi in qualsiasi zona residenziale, quando non sia stato preceduto da intervento urbanistico preventivo, è subordinato all'assunzione, da parte del titolare della licenza, dell'obbligo di corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità che saranno stabilite dall'Amm/ne comunale mediante deliberazione consiliare".

ART.18 = Il penultimo comma è sostituito dai seguenti:

"Sul progetto di lottizzazione deve essere sentita la Commissione edilizia. La convenzione deve essere approvata con deliberazione



REGIONE CAMPANIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

del Consiglio comunale nei modi e forme di legge. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, dopo ottenuto il nulla-osta dell'Autorità regionale competente e dopo la registrazione della convenzione a cura dei proprietari.

"Nel caso di lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche, restando fermo e inderogabile l'indice di fabbricabilità territoriale, possono esser prese in considerazione altezze edilizie differenti da quelle previste nella normativa di zona, sempre che siano giustificate da esigenze di composizione architettonica e di inserimento nell'ambiente".

¹²
ART.23 = Al N°32 la frase finale "ai sensi dell'art.21" è rettificata in "ai sensi dell'art.50;

Al N°19 lettera b dopo le parole "di un edificio" si inserisce "ad un solo piano e all'ultimo piano di un edificio"

ART.24 = Il testo dell'articolo è soppresso e sostituito dal seguente:

"Il programma di fabbricazione si attua per le zone A e B mediante intervento edilizio diretto; per le zone C e D mediante intervento urbanistico preventivo (lottizzazione convenzionata) ogni qualvolta ricorrano gli estremi previsti dall'art.28 della legge urbanistica vigente.

"In ogni caso va rispettata la prescrizione dell'art.31, comma 5°, della legge urbanistica circa le opere di urbanizzazione primaria.

"Si richiama, inoltre, quanto disposto al precedente art.12, comma 3°"

ART.25 = Il testo dell'articolo è sostituito dal seguente:

"Il territorio del comune è suddiviso, come indicato nella planimetria, allegati N°3, nelle zone A,B,C,D,Fg,Fs,Fv,E ciascuna con la



REGIONE CAMPANIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

N. in data

ETTO:

normativa riportata negli articoli seguenti e riassunte nella Tabella dei Tipi edilizi.

ART.26 = Il testo dell'articolo è sostituito dal seguente:
"Per gli edifici esistenti sono consentite operazioni di risanamento e trasformazione, conservando i caratteri strutturali e decorativi dei fabbricati e nei limiti della consistenza volumetrica preesistente, la quale, esclusivamente nel caso in cui occorra migliorare la funzionalità interna delle abitazioni e la dotazione dei servizi, potrà essere aumentata nella misura del 10%; senza superare, comunque, 50 mc. per alloggio.

"Le aree libere sono inedificabili".

ART.27 = Al comma 2°, lettera a), l'indicazione "5 mc/mq" è modificata in "3 mc/mq"; alla lettera d) l'indicazione "16 m" è modificata in "10,60 m"; alla lettera f) il numero "5" è sostituito da "3"; alla lettera i) l'indicazione "1 mq/5 mc" è rettificata in "1mc/15 mc."; alla lettera n la frase "anche del tipo a chiostrina" è sostituita con "dei tipi patio, cortile, chiostrina".

Al termine dell'articolo si aggiungono le seguenti norme:

"In caso di trasformazione o ricostruzione di "edifici esistenti" è consentita raggiungere un volume pari a quello preesistente, purchè non superi l'indice di fabbricabilità fondiario di 5 mc/mq."
"L'altezza dei fronti su strada non può superare 1,5 volte la larghezza stradale".

ART.28 - 29 - 30 - 31 = Sono integralmente soppressi e sostituiti dal seguente:

"ART.28 = Zona di espansione = Nelle zone C di espansione sono ammesse costruzioni prettamente residenziali nonchè quelle a servizio delle residenze, elencate nella Tabella dei tipi edilizi.
"Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche, riportate

REGIONE CAMPANIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

= 10 =

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

V. in data

FTO:

tate anche nella Tabella suddetta:

a) indice di fabbricabilità territoriale

1,80 mc/mq

b) indice di fabbricabilità fondiario

2.50 mc/mq

c) superficie minima del lotto

400 mq.

d) indice di copertura

40%

e) altezza massima

10.60 m

f) volume massimo

5000 mc

g) numero dei piani

3 oltre seminterrati

h) distacco minimo tra gli edifici
minimo assoluto

10 m

in rapporto all'altezza

pari all'altezza
del fabbricato più
alto,

5 m

pari a metà della
altezza del fabbri-
cato più alto

i) distacco dai confini minimo assoluto
in rapporto all'altezza

l) area a parcheggio nel lotto

1 mc/15 mc

m) lunghezza massima di prospetti

40 m

n) ammessa la costruzione in aderenza su un sol lato entro la
lunghezza massima di cui alla lettera m.

o) ammessi spazi interni dei tipi ampio cortile e patio.

"Si richiama quanto disposto all'art.24, comma 1°, circa l'inter-
vento urbanistico preventivo".

ART.32 = Il primo periodo si sopprime la ~~g~~ frase "con annessa
abitazione" e al termine del periodo stesso si aggiunge "con annessa
eventuale abitazione del custode delle industrie".

Al secondo periodo dopo la lettera a) si aggiunge:

"a') indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq."

alla lettera l) l'indicazione "3500 mc." è modificata in "5.000" mc.

Al termine dell'articolo si aggiungono le seguenti norme:

"Si richiama quanto disposto all'art.24, comma 1° "circa l'inter-
vento urbanistico preventivo.

"Devono essere rispettate le distanze minime a protezione del na=

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

L. in data

ATO:

«stro stradale prescritte dal D.M. 1/4/68 N°1404».

ART.33 = E' integralmente soppresso.

ART.34 = L'ultimo periodo è soppresso e sostituito dal seguente:
"Le costruzioni ammesse devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) indice di fabbricabilità fondiario 3.00 mc/mq
- b) altezza massima 11 m
- c) numero dei piani 3 oltre semotterrato
- d) distacco minimo dei fabbricati:
 - minimo assoluto 10 m
 - in rapporto all'altezza pari all'altezza del fabbricato
- e) distacco minimo dai confini:
 - minimo assoluto 5 m.
 - in rapporto all'altezza pari a metà dell'altezza"

ART.35 = Al primo periodo la frase "di cui ai precedenti arti=coli 27-28-29-30-31-32-33-34" è rettificata in "di cui al precedente art.20".

ART.38 = I primi nove righi sono soppressi e sostituito dalla seguente norma:

"Nelle zone agricole e forestali sono ammesse residenze a servizio
"dell'agricoltura con le seguenti caratteristiche riportate anche nella"

E' soppressa la parte dell'articolo dalle parole "Fanno eccezione alle predette norme" al termine, e in suo luogo si aggiungono i seguenti commi:

"In aggiunta alle residenze suddette è consentita la costruzione
"di pertinenze agricole strettamente dimensionate alle esigenze del
"fondo, con indici di fabbricabilità fondiaria 0.07 mc/mq e con le



REGIONE CAMPANIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

N. in data

ETTO:

- "altre caratteristiche prescritte per le abitazioni.
- "Qualora si tratti di impianto cooperativo, esso potrà essere dimensionato tenendo conto del complesso dei fondi servizi, senza però superare per il singolo fondo su cui sorge l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.30 mc/mq.
- "Devono essere rispettate le distanze minime a protezione del nastro stradale prescritte dal D.M. 1/4/68 N°1404"

ART.39 = Il titolo e il testo dell'articolo sono sostituiti dai seguenti:

"Zone forestali

"Nelle zone forestali le costruzioni per residenze agricole e per eventuali pertinenze possono essere eseguite unicamente nelle radure prive di alberatura, previo nulla osta della competente autorità forestale;

ART.40 = Nel titolo e nel primo periodo la frase "fuori del perimetro del centro abitato" è sostituita con "nella zona D, artigianale e industriale, ed E agricola".

ART.42 = Al comma 1°, lettera a), le parole "superiori a m.5" sono rettificate in "superiori a cm.5"

- Al comma 3° dopo le parole "non può essere" si inserisce "ad altezza"

ART.51 = Al comma 1° la frase "la loro altezza interna utile netta non inferiore a m.3.50, salvo diversa prescrizione di norme specifiche" è modificata a "la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3.00."

- Dopo il comma I si inserisce il seguente:

"I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi

REGIONE CAMPANIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Parere N. in data

OGGETTO:

di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche"

ART.53 = Al comma 1° si sopprime l'indicazione finale "a m.2,70" e si aggiunge:

"L'aumento di tale rapporto a 1/6 "consente di ridurre l'altezza interna da m.3.00 a m.2,70"

ART.59 = Al termine del 3° comma si aggiunge "42"

D) La Tabella dei tipi edilizi è modificata come segue:

= Rigo A = Le indicazioni esistenti sono annullate "e sostituite
"dalla annotazione : "vedi art.26 del R.E.";

= Rigo B = alla colonna 3 in luogo di ".00" si pone "3.00"; alla colonna 6 in luogo di "16" si pone "10.60"; alla colonna 8 in luogo di "5" si pone "3";

= Righi Ci-Cs-Ce-Ct - vengono unificati nell'unico rigo "C, Zona di espansione"; alla colonna 1 si pone "1,80"; alla colonna 2 si pone "R T U C S L"; alla colonna 3 si pone "2,50"; alla colonna 4 si pone "400"; alla colonna 5 si pone "0.40"; alla colonna 6 si pone "10.60"; alla colonna 7 si pone "5.000"; alla colonna 8 si pone "3"; alla colonna 9 si pone "1/1"; alla colonna 10 si pone "10"; alla colonna 11 si pone "1/2"; alla colonna 12 si pone "5"; alla colonna 13 si pone "1/15"; alla colonna 14 si pone "40"; alla colonna 15 si pone "Ac, Pa";

= Rigo Di = è integralmente soppresso;

= Rigo Fg = si annullano le indicazioni esistenti e si inseriscono le seguenti; alla colonna 3 si pone "3.00"; alla colonna 6 si pone "11"; alla colonna 8 si pone "3"; alle colonne da 9 a 12 si pone